Aurelian Land Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Daerah Bentong

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — RUJUKAN TANAH NO CB-15–16–06 TAHUN 2024
ROSLAN MAT NOR H
12 JUN 2025

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Tanah bawah tanah — Pampasan — Pentadbir tanah memberikan award nominal RM1,000 dan bayaran bagi kesan kemudaratan bagi pengambilan tanah bawah tanah — Sama ada jumlah nominal RM1,000 yang diawardkan oleh pentadbir tanah adalah wajar dalam pengambilan tanah yang melibatkan tanah bawah tanah — Sama ada terdapat catatan di dalam suratan hakmilik yang menjelaskan berkenaan dengan hakmilik tanah di bawah tanah — Sama ada pampasan bagi kesan mudarat adalah setimpal atau sebaliknya — Akta Pengambilan Tanah 1960 Jadual Pertama perenggan 2(d) — Kanun Tanah Negara ss 44, 92B(2), 92C(3) & 92D(6) — Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021 — Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 Jadual Kedua (Peraturan 3)

Kes semasa merupakan rujukan tanah yang dibuat oleh pemohon terhadap award Pentadbir Tanah Bentong ('pentadbir tanah') berhubung dengan pengambilan tanah yang berada di bawah tanah milik pemohon berkeluasan 4,528.1330 meter persegi yang terletak di dalam Daerah Bentong, Pahang ('tanah tersebut'). Berhubung dengan ini, pentadbir tanah telah memberikan award nominal berjumlah RM1,000 dan kesan mudarat berjumlah RM635,083.63. Pemohon berhujah bahawa award nominal RM1,000 tersebut adalah tidak berpatutan dan menyatakan bahawa jumlah pampasan yang sepatutnya adalah RM677,150.30. Responden pula berhujah bahawa: (a) award nominal tersebut adalah memadai; dan (b) berhubung dengan kesan mudarat, kemudaratan 50 % terhadap bahagian satah mendatar (*first reserve*) tidak wajar diberikan kepada pemohon kerana pengambilan tanah tersebut adalah tertakluk kepada Jadual Kedua (Peraturan 3) Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998). Isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah: (i) sama ada jumlah nominal RM1,000 yang diawardkan oleh pentadbir tanah adalah wajar dalam pengambilan tanah yang melibatkan tanah bawah tanah; dan (ii) sama ada pampasan bagi kesan mudarat adalah setimpal atau sebaliknya.

Diputuskan, mengekalkan pampasan terhadap tanah yang diberikan oleh pentadbir tanah, dan menaikkan kesan kemudaratan sebanyak RM95,241.35:

(1) Kerangka sistem undang-undang Torrens yang menjadi asas kepada Kanun Tanah Negara ('KTN') menitikberatkan peranan pendaftaran dan catatan di dalam suratan hakmilik. Ia dikenali sebagai prinsip cermin (*mirror principle*) dan prinsip jendela (*curtain principle*). Seseorang pemilik tanah bukannya secara automatik mempunyai hak kepada kawasan tanah di bawah tanah. Pemilikan tanah bawah tanah hendaklah dicatatkan di dalam suratan hakmilik. Dalam erti kata lain, s 44 KTN masih terpakai. Pengambilan tanah bagi tujuan pembinaan terowong di bawah tanah seperti dalam kes semasa tidak secara automatik akan menyebabkan pampasan perlu diberikan kepada pemilik tanah. Berdasarkan ss 92B(2), 92C(3) dan 92D(6) KTN, pampasan hanya boleh diberikan sekiranya terdapat catatan di dalam suratan hakmilik pemohon yang menjelaskan berkenaan dengan hakmilik tanah di bawah tanah pemohon. Ini tidak berlaku dalam kes semasa. Oleh itu, syarat pertama untuk pemohon dipertimbangkan pampasan bagi pengambilan tanah di bawah tanahnya sudah tidak dapat dipenuhi (lihat perenggan 29–31 & 34).

(2) Berdasarkan penelitian mahkamah kepada pindaan KTN berkaitan dengan s 92A sehingga s 92I melalui Akta A752 dan pindaan s 92C KTN pada tahun 2016, tiada apa-apa petanda yang menunjukkan ia mempunyai kuatkuasa kebelakang. Ini bermakna fakta bahawa suatu hakmilik telah diberikan sebelum pengenalan pindaan tersebut tidak menyebabkan pindaan s 92A hingga s 92I KTN tersebut terpakai kepada pemohon. Di samping itu, apa-apa kelulusan hakmilik tanah bawah tanah adalah perlu dibuat selepas permohonan dikemukakan seperti yang dikehendaki di dalam Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021 (PU(A) 129/2021). Ini tidak berlaku dalam kes semasa. Oleh itu, mahkamah mendapati tidak timbul isu berkenaan dengan pampasan yang perlu diberikan terhadap tanah bawah tanah yang dikatakan telah diambil untuk tujuan Projek Laluan Rel Pantai Timur (East Coast Rail Link-ECRL) (lihat perenggan 38).

(3) Mahkamah berpendapat bahawa bayaran pampasan nominal RM1,000 adalah dibuat atas ehsan dan pertimbangan yang sewajarnya oleh pentadbir tanah dan tiada alasan untuk mahkamah mengubah pampasan tersebut (lihat perenggan 40).

(4) Penelitian kepada Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998) ('peraturan tersebut') menunjukkan terdapatnya beberapa sekatan dan standard yang perlu dipatuhi oleh pemohon di dalam penggunaan tanahnya ekoran daripada peraturan tersebut. Hal ini perlu diambil perhatian oleh mahkamah dalam menentukan jumlah pampasan yang sewajarnya di atas kesan kemudaratan yang dihadapi oleh pemohon berikutan pengambilan

tanah tersebut. Ini dapat dilihat dalam Jadual Kedua dan Jadual Ketiga peraturan tersebut. Berdasarkan laporan-laporan penilaian dan fakta kes semasa, pengambilan tanah bawah tanah tersebut telah menyebabkan pemohon mempunyai kesan kemudaratan terhadap tanah milik pemohon. Ia termasuk di dalam perkara 2(d) Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960. Pentadbir tanah telah memberikan jumlah sebanyak RM635,083.63. Namun demikian setelah meneliti fakta kes semasa, mahkamah berpendapat bahawa jumlah tersebut wajar dinaikkan sebanyak RM95,241.35 sebagai tambahan kepada jumlah award yang diberikan oleh pentadbir tanah (lihat perenggan 52–53).

[English summary

The present case was a land reference made by the applicant against the award of the Bentong Land Administrator ('the land administrator') in relation to the acquisition of land underlying the applicant's land measuring 4,528.1330 square metres situated within the Bentong District, Pahang ('the said land'). In this regard, the land administrator had granted a nominal award of RM1,000 and compensation for injurious affection amounting to RM635,083.63. The applicant argued that the nominal award of RM1,000 was unreasonable and stated that the appropriate amount of compensation was RM677,150.30. The respondent argued that: (a) the nominal award was adequate; and (b) in relation to the injurious affection, the 50% adverse effect on the horizontal plane (first reserve) was not appropriate to be awarded to the applicant because the acquisition of the land was subject to the Second Schedule (Regulation 3) of the Railways (Railway Protection Zone) Regulations 1998 (PU(A) 367/1998). The issues to be decided by the court were: (i) whether the nominal amount of RM1,000 awarded by the land administrator was appropriate in the acquisition of land involving underground land; and (ii) whether the compensation for the injurious affection was proportionate or otherwise.

Held, affirming the compensation for land given by the land administrator, and increasing the injurious affection by RM95,241.35:

(1) The Torrens legal system framework that underpinned the National Land Code ('the NLC') emphasised the role of registration and recording in title deeds. These were known as the mirror principle and the curtain principle. A landowner did not automatically have a right to the land area underground. Ownership of underground land must be recorded in the title deeds. In other words, s 44 of the NLC still applied. The acquisition of land for the purpose of constructing an underground tunnel as in the present case did not automatically result in compensation being given to the landowner. Based on ss 92B(2), 92C(3) and 92D(6) of the NLC, compensation could only be given if there was an entry in the applicant's title deeds explaining the applicant's ownership of the underground land.

That was not the case here. Therefore, the first condition for the applicant to be considered for compensation for the acquisition of the underground land was not fulfilled (see paras 29–31 & 34).

(2) Based on the court's examination of the amendments to the NLC relating to s 92A to s 92I via Act A752 and the amendment to s 92C of the NLC in 2016, there was no indication that the amendments had retrospective effect. This meant that the fact that a title was granted before the introduction of the amendment did not render the amendments to s 92A to s 92I of the NLC applicable to the applicant. In addition, any approval of the title of underground land must be made after the application is submitted as required in the National Land Code (Underground Land) (Application Forms) (Amendment) Regulations 2021 (PU(A) 129/2021). That was not the case here. Therefore, the court found that no issue arose with regard to the compensation to be given for the underground land allegedly acquired for the purpose of the East Coast Rail Link (ECRL) Project (see para 38).

(3) The court opined that the nominal compensation payment of RM1,000 was made out of kindness and due consideration by the land administrator and there was no reason for the court to vary the compensation (see para 40).

(4) A review of the Railways (Railway Protection Zones) Regulations 1998 (PU(A) 367/1998) ('the said regulations') showed that there were several restrictions and standards that the applicant must comply with in the use of its land as a result of the said regulations. This should be taken into account by the court in determining the appropriate amount of compensation for the injurious affection faced by the applicant as a result of the acquisition of the said land. This could be seen in the Second Schedule and the Third Schedule of the said regulations. Based on the valuation reports and the facts of the present case, the acquisition of the said underground land had injuriously affected the applicant's land. It was included in item 2(d) of the First Schedule of the Land Acquisition Act 1960. The land administrator had awarded an amount of RM635,083.63. However, after examining the facts of the present case, the court was of the opinion that the amount should be increased by RM95,241.35 in addition to the amount awarded by the land administrator (see paras 52–53).]

Kes-kes yang dirujuk

Ireka Engineering & Construction Sdn Bhd v PWC Corp Sdn Bhd and other appeals [2020] 1 MLJ 311; [2020] 1 CLJ 193, MP (dirujuk)

Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor [2024] 6 MLJ 220; [2024] 10 CLJ 501, MP (dirujuk)

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor and

another appeal [2024] 3 MLJ 329, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Acquisition of Land Act 1981 [UK] s 4
Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 7(2), 40C, Jadual Pertama, perenggan 2(d)
Akta Tafsiran 1948 dan 1967 s 19
Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1990
Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016
Kanun Tanah Negara ss 5, 7, 44, 92B, 92B(1)(a), (1)(b), (2), (4), 92C, 92C(1), (3), 92D(1)(a), (1)(b), (6), 92E, 92E(3), 92F(1)(A), 92I, 92G, Bahagian Lima
Land Acquisation Act (Just Terms Compensation) Act 1991 [AU] s 62
Land Acquisition Act 1966 [SG] s 33, 33(1A), 33(b)
Land Acquisition Act 1969 [AU]
Land Administration Act 1997 [AU]
Land Compensation Act 1961 [UK]
Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) 1997 Jadual I, II, III, IV, V, VI
Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021
Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2006 s 7
Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017
Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 peraturan 3, Jadual Kedua, Ketiga
Perlembagaan Persekutuan perkara 13
The Right of Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 [IN]

Richard Bong Chong Fook (Bong Hong Jie, Ivan bersamanya) (Bong & Co) bagi pihak pemohon.
Fathin Nadhirah bt Kasim (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Pahang) bagi pihak responden.

Roslan Mat Nor H:

PENDAHULUAN

[1] Perlindungan terhadap pemilikan harta telah dijamin di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Ia memperuntukkan seperti yang berikut:

13 Rights to property

(1) No person shall be deprived of property save in accordance with law.

(2) No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation.

[2] Sekiranya terdapat apa-apa tindakan yang melibatkan harta individu seperti pengambilan tanah, ia hendaklah dilakukan menurut undang-undang. Oleh itu Akta Pengambilan Tanah 1960 digubal bagi mempertahankan dan menjamin hak pemilikan harta di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan tersebut.

[3] Perkembangan undang-undang tanah di bawah Kanun Tanah Negara (Semakan 2020) perlu diambil kira dalam penentuan pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Undang-undang berkaitan dengan pengambilan tanah seharusnya berkembang seiring dengan perkembangan dan pindaan kepada Kanun Tanah Negara bagi memastikan tiada berlaku kelompangan di dalam proses pengambilan tanah tersebut sehingga menjejaskan hak yang dijamin oleh Perlembagaan Persekutuan.

PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

[4] Kes ini melibatkan pengambilan tanah No Lot 42368, GM 7361, Mukim Bentong, Daerah Bentong, Negeri Pahang. Luas tanah yang diambil ialah keluasan satah mendatar tanah bawah tanah ialah 4,582.1330 meter persegi. Kedalaman tanah bawah tanah yang diperlukan ialah 227.2714 meter dari atas purata laut dan ke bawah. Isi padu tanah yang diperlukan ialah 59,338.6224 meter padu. Ini dapat dilihat melalui *Warta* Kerajaan Pahang bertarikh 24 November 2022 No 3039 di ms 2190.

[5] Inkuiri pengambilan tanah ini telah dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah Bentong. Setelah menimbangkan keterangan-keterangan yang dikemukakan di hadapan Penolong Pentadbir Tanah Bentong telah diputuskan bahawa pampasan yang diberikan adalah seperti yang berikut:

(a) bagi tanah Lot 42368, GM 7361 Mukim Bentong, Daerah Bentong kepunyaan pemohon yang luas dikehendaki dalam pengambilan tanah adalah 4,528.1330meter persegi telah diberikan award nominal RM1,000; dan

(b) kesan mudarat adalah RM635,083.63.

[6] Pemohon tidak berpuas hati dengan pampasan tersebut dan mengemukakan rujukan kepada mahkamah ini.

ASAS KEPADA RUJUKAN PEMOHON

[7] Penelitian kepada laporan penilaian yang dikemukakan oleh pemohon telah dikatakan bahawa award nominal RM1,000 yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Bentong adalah tidak berpatutan dan menyatakan bahawa jumlah pampasan tersebut sepatutnya RM677,150.30. Ia berdasarkan kepada nilai stratum yang dikira isipadu diwarta/isipadu efektif didarabkan dengan nilai pasaran keseluruhan didarabkan dengan 30% yang menjadikan jumlahnya RM677,150.30.

[8] Sebaliknya penilai responden menyatakan bahawa jumlah award nominal RM1,000 yang diberikan tersebut adalah memadai. Sementara itu berkenaan dengan kesan mudarat, responden menyatakan bahawa kemudaratan 50% terhadap bahagian satah mendatar (*first reserve*) itu tidak wajar diberikan kepada pemohon kerana pengambilan tanah tersebut adalah tertakluk Jadual Kedua (peraturan 3) Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998).

[9] Penelitian kepada laporan penilai pemohon dan hujahannya serta hujahan responden dan laporan penilaiannya adalah didapati isu yang perlu diputuskan dalam kes ini ialah seperti yang berikut:

(a) adakah jumlah nominal RM1,000 yang diawardkan oleh pentadbir tanah adalah wajar dalam pengambilan tanah yang melibatkan tanah bawah tanah; dan

(b) adakah pampasan bagi kesan mudarat adalah setimpal atau sebaliknya.

ANALISA

[10] Para pengapit dalam kes ini iaitu Encik Ari bin Adam bagi Kerajaan dan Puan Noriha bt Harun, pengapit swasta telah menyediakan pandangan masing-masing berkenaan dengan rujukan tanah ini. Sesalinan laporan-laporan tersebut telah diserahkan kepada pihak pemohon dan responden seperti yang dikehendaki melalui keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor and another appeal* [2024] 3 MLJ 329. Ia juga bagi memenuhi kehendak s 40C Akta Pengambilan Tanah 1960.

[11] Bagi menangani isu (a) di atas, penelitian kepada Kanun Tanah Negara didapati bahawa pengenalan Bahagian Lima (A) yang meliputi s 92A sehingga s 92I KTN telah diperkenalkan melalui pindaan Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1990 (Akta A752). Ia telah dibentangkan di Parlimen pada 15 Disember 1989. Adapun tujuan pembentangan tersebut telah dinyatakan di Parlimen seperti berikut:

Pasal 3 bertujuan untuk mewujudkan satu peruntukan khas bagi pelupusan tanah di bawah paras bumi. lanya diperuntukkan di bawah Bahagian baru Lima (A) yang mengandungi Seksyen 92A hingga Seksyen 92I. Di antara perkara-perkara yang dinyatakan dalam Seksyen-seksyen tersebut adalah seperti berikut:

(i) Seksyen 92A mengenai takrif-takrif 'adjoining underground land,' 'stratum' dan 'underground land,' dengan izin.

(ii) Seksyen 92E — Seksyen ini mengandungi kuasa Pihak Berkuasa Negeri menentukan had kedalaman tanah serta syarat-syarat semasa meluluskan pindah milikan tanah. Adalah ditetapkan bahawa tanah yang berada di bawah 'stratum' yang ditentukan itu akan terus terletakhak kepada Pihak Berkuasa Negeri sebagai Tanah Negeri.

(iii) Seksyen 92C bertujuan untuk Pihak Berkuasa Negeri dapat memberi milik tanah di bawah Kerajaan Negeri. Hakmilik yang dikeluarkan di bawah bahagian ini adalah berbentuk Hakmilik Pejabat Pendaftar ataupun Registry Title Tetap. Penggunaan yang ditentukan itu mungkin berbeza dan tidak ada perhubungan dengan penggunaan di permukaan tanah.

(iv) Seksyen 92D bertujuan membenarkan pemilik tanah memohon untuk menggunakan tanah di bawah tanahnya bagi kegunaan lain dari kegunaan di atasnya. Syarat-syarat yang tertentu boleh dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Pihak Berkuasa Negeri juga akan mengenakan premium dan lain-lain bayaran apabila diluluskan. Segala syarat-syarat baru yang dikenakan diendos di atas hakmilik asal.

(v) Seksyen 92E bertujuan untuk memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri menentukan had kedalaman ataupun depth, dengan izin, semasa memberi pajakan tanah rizab. Syarat-syarat dan keperluan kelulusan adalah ditentukan. Seksyen ini lebih kurang serupa dengan peruntukan di seksyen 92E yang telah dijelaskan.

(vi) Seksyen 92F bertujuan untuk memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri memberi pajakan tanah di bawah paras bumi yang berada di bawah tanah rizab. Syarat-syarat dan keperluan kelulusan adalah ditentukan. Seksyen ini lebih kurang serupa dengan peruntukan seksyen 92C yang telah dihuraikan, (vii) Seksyen 92D bertujuan membolehkah pemegang pajakan tanah rizab memohon untuk menggunakan stratum bagi kegunaan yang berlainan dari yang di atasnya. Bagi tujuan ini kelulusan dari Pegawai Pengawal Tanah Rizab adalah perlu diperolehi. Semua syarat-syarat yang perlu dikenakan adalah ditentukan. Seksyen ini lebih kurang sama dengan peruntukan seksyen 92O yang telah dihuraikan.

[12] Seksyen 92 KTN tersebut telah diperkenalkan melalui Akta A752 yang memperuntukkan ss 92A sehingga 92I Kanun Tanah Negara.

[13] Pada masa yang sama mahkamah juga mendapati terdapat peraturan yang dibuat berkaitan dengan peruntukan di atas iaitu melalui National Land

Code (Underground Land) (Minimum Depth) Regulations 2006 (PU(A) 414/2006).

[14] Selanjutnya, pada tahun 2016 terdapat rang Undang-Undang Kanun Tanah (Pindaan) 2016 yang dapat dilihat melalui DR 8/2016 yang menyatakan pindaan s 92C dan 92D KTN seperti yang berikut:

Pindaan s 92C

16 Seksyen 92C Kanun dipinda —

(a) dengan memasukkan selepas subseksyen (1) subseksyen yang berikut:
(1A) For the purpose of subsection (1), the Registrar may register and issue document of qualified title first before its continuation into final title where it appears just and expedient.; dan

(b) dalam subseksyen (6), dengan memotong perkataan 'final Registry'.

Pindaan s 92D

17 Seksyen 92D Kanun dipinda —

(a) dalam subseksyen (2), dengan memasukkan selepas perkataan 'underground land under section 92C' perkataan 'and the approval of the application together with the depth of the alienated land of the proprietor shall be endorsed on the document of title to the alienated land and the depth, which may also include reference to the plan issued by the Director of Survey and Mapping shall, for the purpose of this Act, operate as express conditions, and the provisions of this Act relating to express condition shall accordingly apply'; dan

(b) dengan memasukkan selepas subseksyen (6) subseksyen yang berikut:
'(6A) The conditions as endorsed on the document of title referred to under subsection (6) may also include reference to the plan issued by the Director of Survey and Mapping'.

[15] Ia telah diperjelaskan tujuannya di dalam huraian seperti yang berikut:

17. Fasal 16 bertujuan untuk meminda seksyen 92C Kanun untuk memperuntukkan bahawa Pendaftar untuk mengeluarkan hakmilik sementara bagi pemberimilikan tanah bawah tanah sebelum mengeluarkan hakmilik tetap (dalam bentuk hakmilik Pendaftar) sekiranya adil dan suai manfaat untuk berbuat demikian dan Menteri boleh dengan perintah, membuat ubah suaian kepada borang hakmilik sementara yang bersamaan dengan hakmilik pejabat Pendaftar.

18. Fasal 17 bertujuan untuk meminda seksyen 92D Kanun untuk memperuntukkan bahawa had kedalaman tanah permukaan tuan punya sebagaimana yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri boleh diendorskan sebagai syarat nyata ke atas hakmilik tersebut. Pindaan yang dicadangkan ini juga menjelaskan bahawa endorsan yang berhubungan dengan kedalaman dalam hakmilik dalam hal hakmilik tetap boleh turut merujuk kepada pelan yang dikeluarkan Pengarah Ukur dan Pemetaan.

[16] Penelitian kepada Penyata Rasmi Parlimen bertarikh 24 Mei 2016 adalah didapati Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar telah menjelaskan berkenaan dengan pindaan seksyen-seksyen tersebut seperti yang berikut:

> Tuan Yang di-Pertua, pindaan Kanun Tanah Negara juga merangkumi penambahbaikan peruntukan tentang tanah bawah tanah. Pindaan kepada seksyen 92C membolehkan pihak berkuasa negeri mengeluarkan hak milik sementara terlebih dahulu bagi pemberimilikan tanah bawah tanah sebelum hak milik tetap dikeluarkan. Ia dapat mempercepatkan pengeluaran hak milik kepada pihak yang diluluskan pemindahan pindah milik. Bagi tujuan ini, Borang Hak Milik Sementara yang padan dengan hak milik pendaftaran ini akan diubahsuai melalui perintah Menteri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara. Seksyen 92D pula dipinda bagi membolehkan penetapan had kedalaman tanah permukaan tuan punya tanah apabila meluluskan permohonan pemberimilikan berasingan bagi tanah bawah tanah. Ia boleh berlaku dalam keadaan tanah ini asalnya diberi milik tanpa had kedalaman.
>
> Ia juga membolehkan pihak berkuasa negeri meluluskan penggunaan bebas dan tak berhubung dengan tanah bawah tanah berbanding kegunaan sah tanah permukaan. Dengan izin, independence of an unrelated to and unlawful use to which the surface of the alienated land is being put. Di endorse dalam bentuk syarat nyata atas hak milik tersebut. Pindaan ini juga menjelaskan dalam kedua-dua keadaan bahawa endorsement berhubung kedalaman dalam hak milik boleh terus merujuk kepada pelan yang dikeluarkan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan. Selaras dengan pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 yang telah diluluskan oleh Dewan yang mulia ini, seksyen 166 dipinda bagi membolehkan pengeluaran hak milik sambungan akibat pengambilan sebahagian tanah milik yang melibatkan tanah bawah tanah.
>
> Hak milik sambungan tersebut juga perlu diendorse kan had kedalaman dalam syarat nyata mengikut subseksyen 92B(2) Kanun Tanah Negara. Selain itu, penambahbaikan peruntukan berkaitan aspek pembangunan tanah turut diambil kira. Pindaan kepada seksyen 124 dibuat untuk menyekat permohonan tukar syarat bagi hak milik yang telah ditentukan kedalamannya melalui syarat nyata tanah. Pindaan ini juga bagi memastikan endorsan dibuat apabila permohonan tukar syarat diterima.

[17] Penelitian kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 juga mendapati terdapat pindaan yang dibuat kepada Akta tersebut bagi menyelaraskannya dengan pindaan kepada Kanun Tanah Negara berkenaan dengan tanah bawah tanah. Ia dilakukan melalui pindaan DR 7/2016 yang menjelaskan seperti yang berikut:

> Pindaan seksyen 7
>
> 6. Seksyen 7 Akta ibu dipinda —
>
> (a) dengan menomborkan semula seksyen yang sedia ada sebagai subseksyen (1); dan
>
> (b) dengan memasukkan selepas subseksyen (1) yang dinomborkan semula

itu subseksyen yang berikut:

'(2) Where the acquisition of part of the land refers to underground land, the plan referred to in paragraph (1)(a) shall also describe the extent and area of the underground land to be acquired'.

[18] Semasa membentangkan rang undang-undang tersebut di Parlimen pada 23 Mei 2016, Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar menyatakan berkenaan dengan pindaan kepada s 7 tersebut seperti yang berikut:

Seksyen 7 akta ini dipinda bagi memperkenalkan subseksyen baru iaitu seksyen 7(2) yang memperuntukkan keperluan satu pelan yang menggambarkan keluasan dan dalam tanah di bawah tanah bagi mengambil yang melibatkan tanah bawah tanah. Dengan pindaan ini, baki tanah yang merupakan tanah permukaan kekal dalam pemilikan tuan tanah. Setakat had kedalaman yang ditetapkan dalam syarat, nyata hak milik sambungan dan apa-apa kedalaman di bawah had yang ditetapkan kepada tuan tanah merupakan tanah kerajaan selaras dengan peruntukan subseksyen 4(4), seksyen 92B, dengan izin Kanun Tanah Negara.

Sebagai contoh, sekiranya had kedalaman ditetapkan bagi tanah permukaan adalah 20 meter, maka tanah selepas kedalaman tersebut adalah merupakan tanah kerajaan. Yang lebih diambil balik. Pelaksanaan perkara ini akan mengambil kira semua aspek teknikal.

[19] Seterusnya, terdapat peraturan yang dibuat berkenaan dengan kedalaman minimum tanah bawah tanah seperti yang terdapat di dalam PU(A) 414/2006 yang telah dibatalkan melalui Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017 (PU(A) 377/2017). Kini kedalaman minimum tanah bawah tanah adalah seperti yang berikut:

National Land Code (Underground Land) (Minimun Depth) Regulations 2017 [P.U.(A) 377/2017]

Schedule [Paragraphs 2 and 3]

Description	Minimum Depth (metres)
Agricultural	6
Building	10
Industry	15

[20] Peraturan tersebut dibuat berdasarkan kepada s 92I KTN yang memperuntukkan seperti yang berikut:

92I Regulations by the Minister

(1) For the purposes of this Part the Minister, with the approval of the National Land Council, may make such regulations, to be published in the Gazette of the Federation, as he may deem necessary or expedient.

(2) Without prejudice to the generality of subsection (1), regulations made under that subsection may provide for —

(a) the form and contents of any application under this Part;

(b) the minimum depth to be specified under paragraph 92B(1)(a) or 92E(1)(a), and different minimum depths may be specified for different classes, descriptions, or locations of lands;

(c) the measurement of the depth of underground land and the boundaries of a stratum of underground land, the marking of such boundaries, and their delineation on the plan of the land included in the document of title to the land;

(d) without prejudice to subsection 92C(6), the modification of any provision of this Act or any rules under this Act in their application to underground land or to any matter whatsoever dealt with under this Part, and in this paragraph 'modification' includes amendment, addition, deletion, substitution, adaptation, and non-application of any such provision.

[21] Kanun Tanah Negara telah memperuntukkan bahawa semasa pemberian hakmilik yang melibatkan tanah bawah tanah Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk menetapkan kedalaman tanah bawah tanah yang diberimilik tersebut. Ini dinyatakan di bawah s 92B KTN seperti yang berikut:

92B Specification of rights in respect of underground land upon alienation

(1) Upon the alienation of any State land under this Act, the State Authority may —

(a) specify the depth up to which the underground land directly and immediately below the alienated land may be used, and different depths may be specified in respect of different parts of such underground land:

Provided that where any regulations made under this Part provide for the minimum depths to be specified under this paragraph, the depth so specified shall not be less than the minimum depth so provided for the class, description or location of land to which the alienated land belongs;

(b) specify or describe the use or uses to which such underground land may be put, and different uses may be specified or described for different parts thereof;

(c) specify the conditions subject to which such underground land may be put to such use or uses, including conditions for the provision of protection and support to all adjoining underground land, and for the provision of access at one or more places, as the State Authority may specify, from all parts of the underground land to the surface of the land or otherwise as may be proposed by the applicant and approved by the State Authority, where, in the opinion of the State Authority, the nature of the use of the underground land requires such access;

(d) specify such conditions as the State Authority may deem fit with regard to any works to be carried out for the construction of any structures within the underground land, including —

(i) conditions to provide for the protection of the rights of the State Authority under subsection 45(2), under section 58 and under any written law relating to mining or forests; and

(ii) conditions to provide for the removal, relocation or relaying of any drain, sewer, pipe, cable or wire, together with all necessary supports and any works ancillary thereto, at the expense of the proprietor; or

(e) specify any other conditions whatsoever which the State Authority may deem fit.

(2) The matters specified by the State Authority under subsection (1) shall be endorsed on the document of title to the alienated land, and shall, for all purposes under this Act, operate as express conditions, and the provisions of this Act relating to express conditions shall accordingly apply thereto.

(3) The nature of any use to be specified or described under paragraph (1)(b) may be —
(a) such use as is reasonably necessary to the lawful use and enjoyment of the surface of the alienated land;
(b) use which is independent of and unrelated to any lawful use to which the surface of the alienated land may at any time be put, or any category of land use, or any express conditions, to which the alienated land is subject; or
(c) partly a use to which paragraph (a) applies and partly a use to which paragraph (b) applies.

(4) For the avoidance of doubt, it is declared that the underground land below any depth specified under paragraph (1)(a) shall remain vested in the State Authority as State land.

[22] Begitu juga sekiranya Pihak Berkuasa Negeri memberikan sewaan kepada tanah bawah tanah tersebut, syarat-syarat yang tertentu berkenaan dengan kedalaman tanah itu juga boleh ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri seperti yang diperuntukkan di bawah s 92E KTN seperti yang berikut:

92E Specification of rights in respect of underground land upon the grant of a lease of reserved land

(1) Upon granting any lease of reserved land under subsection 63(1), the State Authority may —

(a) specify the depth up to which the underground land directly and immediately below the reserved land may be used, and different depths may be specified in respect of different parts of such underground land:

Provided that where any regulations made under this Part provide for the minimum depths to be specified under this paragraph, the depth so specified shall not be less than the minimum depth so

provided for the class, description or location of land to which the reserved land belongs;

(b) specify or describe the use or uses to which such underground land may be put, and different uses may be specified or described for different parts thereof;

(c) specify the conditions subject to which such underground land may be put to such use or uses, including conditions for the provision of protection and support to all adjoining underground land, and for the provision of access at one or more places, as the State Authority may specify, from all parts of the underground land to the surface of the reserved land, or otherwise as may be proposed by the applicant and approved by the State Authority, where, in the opinion of the State Authority, the nature of the use of the underground land requires such access;

(d) specify such conditions as the State Authority may deem fit with regard to any works to be carried out for the construction of any structures within the underground land, including —

(i) conditions to provide for the protection of the rights of the State Authority under subsection 45(2), under section 58 and under any written law relating to mining or forests; and

(ii) conditions to provide for the removal, relocation or relaying of any drain, sewer, pipe, cable or wire, together with all necessary supports and any works ancillary thereto, at the expense of the proprietor; or

(e) specify any other conditions whatsoever which the State Authority may deem fit.

(2) The nature of any use to be specified or described under paragraph (1)(b) may be —

(a) such use as is reasonably necessary to the lawful use and enjoyment of the surface of the leased reserved land;

(b) use which is independent of and unrelated to any lawful use to which the surface of the leased reserved land may at any time be put; or

(c) partly a use to which paragraph (a) applies and partly a use to which paragraph (b) applies.

(3) For the avoidance of doubt, it is declared that the underground land below the depth specified under paragraph (1)(a) shall remain vested in the State Authority as reserved land.

(4) The provisions of this Act relating to reservation of land shall apply mutatis mutandis to underground reserved land subject to such modifications as the Minister, with the approval of the National Land Council, may, by order notified in the Gazette of the Federation, make thereto in order to facilitate their application to underground land or to

remove any difficulty, and, in particular, he may make modifications to the provisions relating to survey of boundaries, land use, and forms of lease of reserved land.

(5) In this section, 'modifications' includes amendments, additions, deletions, substitutions, adaptations, and non-application of any provision.

[23] Mahkamah juga mendapati terdapat peraturan berkenaan dengan tatacara permohonan untuk tanah bawah tanah iaitu di dalam Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) 1997 (PU(A) 205/1997) yang memperihalkan tatacara permohonan untuk tanah bawah tanah.

[24] Kini, Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) 1997 (PU(A) 205/1997) telah digantikan dengan Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021 (PU(A) 129/2021) yang berkuat kuasa mulai 1 April 2021 yang memperuntukkan seperti yang berikut:

Preamble

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen 92I Kanun Tanah Negara [Akta 828], Menteri, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, membuat peraturan-peraturan yang berikut:

1. Nama dan permulaan kuat kuasa

(1) Peraturan-peraturan ini bolehlah dinamakan Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021.

(2) Peraturan-peraturan ini mula berkuat kuasa pada 1 April 2021.

2. Penggantian Jadual

Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) 1997 [P.U. (A) 205/1997] dipinda dengan menggantikan Jadual I, II, III, IV, V dan VI masing-masing dengan jadual yang berikut.

[25] Penelitian kepada Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021 (PU(A) 129/2021) tersebut menunjukkan bahawa terdapatnya jadual baharu permohonan pemilikan stratum tanah bawah tanah bagi s 92B(4) atau 92C(1) KTN seperti yang berikut:

(a) Jadual I — permohonan bagi pemberimilikan stratum tanah bawah tanah di bawah tanah kerajaan di bawah sub-s 92B(4) atau stratum tanah bawah tanah di bawah sub-s 92C(1);

(b) Jadual II — permohonan bagi penggunaan bebas dan tak berhubungan

dengan stratum tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik di bawah perenggan sub-s 92D(1)(a);

(c) Jadual III — permohonan bagi pemberimilikan stratum tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik di bawah perenggan 92D(1)(b);

(d) Jadual IV — permohonan bagi pajakan stratum tanah bawah tanah di bawah tanah rizab di bawah perenggan sub-s 92F(1)(a);

(e) Jadual V — permohonan bagi pajakan stratum tanah bawah tanah di bawah mana-mana tanah bawah tanah yang berkenaan dengannya suatu pajakan telah diberikan di bawah sub-s 93E(3) atau perenggan 92F(1)(a); dan

(f) Jadual VI — permohonan bagi penggunaan bebas dan tak berhubungan dengan stratum tanah bawah tanah di bawah tanah rizab yang dipajakkan di bawah s 92G.

[26] Penelitian kepada sulur galur berkenaan dengan peruntukan-peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara berkaitan dengan tanah bawah tanah di bawah s 92A sehingga 92I itu wajar dibuat bagi memahami bagaimanakah urusan berkaitan tanah bawah tanah dilaksanakan di bawah Kanun Tanah Negara dan hubung kaitnya dengan Akta Pengambilan Tanah 1960.

[27] Penelitian kepada peruntukan undang-undang berkaitan dengan tanah bawah tanah dengan membuat rujukan kepada Kanun Tanah Negara dan Akta Pengambilan Tanah 1960 menunjukkan terdapatnya satu anjakan paradigma kepada undang-undang tanah dan pengambilan tanah dalam menangani perkembangan pembangunan tanah terutamanya yang melibatkan tanah di bawah tanah. Ia mengiktiraf hakmilik tanah bawah tanah dan sekiranya terdapat pengambilan tanah di bawah tanah tersebut pampasan yang sewajarnya perlu dipertimbangkan.

[28] Pada umumnya dapat dilihat bahawa pemberian ataupun jenis pemilikan stratum tanah bawah tanah boleh dibahagikan kepada empat, iaitu:

(a) pemberi milikan di bawah ss 92C, 92B(1)(a), 92B(4), 92B(1)(b) dan 92B(1)(a);

(b) penggunaan bebas dan tak berhubungan dengan stratum tanah bawah tanah di bawah s 92D(1)(a);

(c) pemberi milikan stratum tanah bawah tanah bermilik di bawah s 92D(1)(b); dan

(d) pajakan stratum tanah bawah tanah di bawah s 92E(3) atau perenggan 92F(1)(a).

[29] Apa yang jelas ialah pemilikan-pemilikan tersebut hendaklah dicatatkan di dalam suratan hakmilik. Selain daripada itu permohonan perlu dibuat kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi memperolehi hakmilik tanah bawah tanah tersebut. Dalam erti kata lain ia bukannya secara automatik seorang pemilik tanah mempunyai hak kepada kawasan tanah bawah tanah. Dalam erti kata lain pemakaian s 44 KTN masih terpakai yang memperuntukkan seperti yang berikut:

> 44 Extent of disposal: general
>
> (1) Subject to the provisions of this Act and of any other written law for the time being in force, any person or body to whom (under this Act or a previous land law) land has been alienated, reserved land has been leased or a temporary occupation licence (including a licence so styled under a previous land law) has been granted in respect of any land, shall be entitled to —
>
> (a) the exclusive use and enjoyment of so much of the column of airspace above the surface of the land, and so much of the land below that surface, as is reasonably necessary to the lawful use and enjoyment of the land;
>
> (b) the right to the support of the land in its natural state by any adjacent land, and all other natural rights subsisting in respect thereof; and
>
> (c) where the land abuts on the foreshore or any river or public place, but subject to any express provision in the document of title, lease or licence, a right of access thereto.
>
> (2) For the purposes of paragraph (1)(c), land shall be taken to abut on a river or road notwithstanding that it is separated therefrom by land retained by the State Authority for use in conjunction therewith, or for purposes connected with the maintenance or preservation thereof.

[30] Ini bermakna pemilik tanah yang mana terdapatnya pengambilan tanah seperti dalam kes ini untuk tujuan pembinaan terowong di bawah tanah pemohon tidak secara automatik akan menyebabkan pampasan perlu diberikan. Mahkamah ini berpendapat ia akan hanya boleh diberikan sekiranya terdapat catatan di dalam suratan hakmilik pemohon yang menjelaskan berkenaan dengan hakmilik tanah di bawah tanah pemohon. Ini seperti yang dinyatakan di bawah s 92B(2) KTN seperti yang berikut:

> (2) The matters specified by the State Authority under subsection (1) shall be endorsed on the document of title to the alienated land, and shall, for all purposes under this Act, operate as express conditions, and the provisions of this Act relating to express conditions shall accordingly apply thereto.

[31] Begitu juga peruntukan di bawah ss 92C(3) dan 92D(6) KTN. Ia hendaklah dicatatkan di dalam suratan hakmilik pemohon. Ini tidak berlaku dalam kes ini. Oleh itu syarat yang pertama untuk pemohon dipertimbangkan

pampasan terhadap tanah yang dikatakan diambil tanah di bawah tanahnya sudah tidak dapat dipenuhi.

[32] Apa yang jelas bagi penentuan kadar pengambilan tanah yang melibatkan tanah bawah tanah mahkamah perlu meneliti sama ada terdapatnya kepatuhan kepada ss 92A hingga 92I KTN dan peraturan-peraturan yang dibuat di bawahnya.

[33] Setelah meneliti peruntukan undang-undang berkaitan dengan tanah bawah tanah dan Akta Pengambilan Tanah 1960 dapatlah dirumuskan bahawa untuk dipertimbangkan pampasan untuk pengambilan tanah bawah tanah, perkara-perkara berikut perlu diambil kira, iaitu:

(a) pemilik tanah telah diberikan pemilikan tanah bawah tanah seperti yang diperuntukkan di bawah s 92A hingga 92I KTN dan peraturan-peraturan berkaitan dengannya;

(b) catatan berkenaan dengan pemilikan tanah bawah tanah tersebut dinyatakan di dalam suratan hakmilik seperti yang diperuntukkan di bawah ss 92B(2), 92C(3) dan 92D(6) KTN;

(c) kedalaman tanah bawah tanah itu dinyatakan di dalam suratan hakmilik tersebut, tertakluk kepada kedalaman minimum yang dinyatakan di dalam Peraturan-peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017; dan

(d) pengemukaan pelan berkenaan dengan tanah bawah tanah yang akan diambil seperti yang diperuntukkan di bawah s 7(2) Akta Pengambilan Tanah 1960.

[34] Pada hemat mahkamah perkara-perkara di atas perlu diteliti dengan sewajarnya sebelum mempertimbangkan sama ada wajar atau tidak pampasan diberikan kepada pengambilan tanah bawah tanah. Ini dapat difahami berdasarkan kerangka sistem undang-undang Torrens yang menjadi asas kepada Kanun Tanah Negara yang menitikberatkan peranan pendaftaran dan catatan di dalam suratan hakmilik. Ia dikenali sebagai prinsip cermin (*mirror principle*) dan prinsip jendela (*curtain principle*). Ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor* [2024] 6 MLJ 220; [2024] 10 CLJ 501 seperti yang berikut:

> [60] There are two distinctive critical features in the Torrens system of land registration, upon which our NLC was premised on, namely:
>
> ...
>
> (v) all major dealings concerning any land as to ownership, transfer of ownership, lease, charge, easement, etc, must be registered in a central register kept by the State Authority; and

(vi) such a registered dealing is conferred, by law, the status of indefeasibility.

[61] The intended effect of these two features is to ensure that the public has access to this register. From this, derived the two principles, namely the 'mirror principle' and the 'curtain principle'. By the 'mirror principle', anyone who inspects the register for the status of the land will be able to rely on the integrity of the register, namely what is recorded in the register are the correct particulars concerning the land and what is not recorded in the register cannot affect the land, legally. By the 'curtain principle', the dispensation of the need to look beyond the register, as the register itself provides all relevant information reflecting the validity of the same.

[35] Penjelasan yang menarik berkenaan dengan prinsip ini telah dijelaskan oleh Dr Ainul Jaria Maidin dalam *Historical Development of Land Law in Malaysia* yang menjadi sebahagian daripada bab buku berjudul *Principles of Malaysian Land Law* (LexisNexis, 2008) di halaman 48 seperti yang berikut:

a) Mirror Principle

Under the Torrens System, the register reflects all the facts material to the proprietor's title in the land. These material facts consists of the following:

1) name of the proprietor of the land;

2) the particulars of the alienated land;

3) the area and location of the land;

4) the survey plan and boundary limits of the land.

b) Curtain Principle

This principle emphasises that the intending purchaser or interest acquirer need not look 'behind' or beyond the register. It is sufficient if the Purchaser examines the Register Document of Title in order to obtain particulars related to the land.

[36] Oleh itu adalah didapati bahawa hatta kepada pemilikan tanah di bawah tanah sekalipun, catatan-catatan perlu dizahirkan di dalam suratan hakmilik. Ia akan menjadi rujukan bagi sebarang pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.

[37] Pada masa yang sama mahkamah juga perlu menimbangkan hujahan pihak pemohon yang menyatakan pindaan kepada Kanun Tanah Negara yang memperihalkan berkenaan dengan tanah di bawah tanah adalah terpakai kepada pemohon. Mahkamah ini berpendapat mahkamah ini perlu meneliti kepada pemakaian pindaan tersebut kepada pemohon dengan merujuk kepada s 19 Akta Tafsiran 1948 dan 1967 seperti yang berikut:

19 Commencement

(1) The commencement of an Act or subsidiary legislation shall be the date provided in or under the Act or subsidiary legislation or, where no date is so provided, the date immediately following the date of its publication in

pursuance of section 18.

(2) Acts and subsidiary legislation shall come into operation immediately on the expiration of the day preceding their commencement.

(3) Notwithstanding subsection 2(1) and (2) and subsection 65(2), subsections (1) and (2) shall apply —

(a) to all Acts enacted after the 31 December 1968 including Acts which amend laws enacted before the commencement of Part I of this Act; and

(b) to all subsidiary legislation made after the 31 December 1968, whether made under a law enacted before or after the commencement of Part I of this Act whether or not that law has been revised under the Revision of Laws Act 1968.

[38] Mahkamah juga merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ireka Engineering & Construction Sdn Bhd v PWC Corp Sdn Bhd and other appeals* [2020] 1 MLJ 311; [2020] 1 CLJ 193 yang memberi panduan kepada mahkamah bagi melihat sama ada undang-undang yang diluluskan itu mempunyai kesan kebelakang atau sebaliknya. Mahkamah Persekutuan memutuskan seperti yang berikut:

> [71] From the above authorities, it is clear to us that in the absence of express words to such effect, a statute, notwithstanding whether it is procedural or substantive, cannot be applied retrospectively to impair a substantive right. This settled legal position, we would say, accords well with and further amplifies those statutory provisions of the interpretation statute namely Act 388. To reiterate our point, what is important to note is that the CIPAA in itself does not contain any provision stating that it has retrospective application. Parliament therefore clearly does not exercise its legislative power pursuant to art 66(5) of the Federal Constitution and sub-ss 2(3), 19(1) and 43(a) of Act 388 to enact the CIPAA with retrospective effect.

[39] Penelitian kepada pindaan Kanun Tanah Negara berkaitan dengan s 92A sehingga 92I melalui Akta A752 dan pindaan s 92C KTN pada tahun 2016 tiada sebarang petanda yang menunjukkan ia mempunyai kuatkuasa kebelakang. Ini bermakna fakta bahawa suatu hakmilik telah diberikan sebelum pengenalan pindaan tersebut tidak menyebabkan pindaan s 92A hingga 92I KTN tersebut terpakai kepada pemohon. Di samping itu sebarang kelulusan hakmilik tanah bawah tanah adalah perlu dibuat selepas permohonan dikemukakan seperti yang dikehendaki di dalam Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Borang-Borang Permohonan) (Pindaan) 2021 (PU(A) 129/2021). Ini tidak berlaku dalam kes ini. Oleh itu mahkamah ini berpendapat tidak timbul isu berkenaan dengan pampasan yang perlu diberikan terhadap hartanah tanah bawah tanah yang dikatakan telah diambil untuk tujuan Projek Laluan Rel Pantai Timur (East Coast Rail Link-ECRL).

[40] Pada hemat mahkamah bayaran pampasan nominal RM1,000 adalah dibuat atas ehsan dan pertimbangan yang sewajarnya oleh Pentadbir Tanah Bentong yang pada hemat mahkamah ini tiada alasan untuk mahkamah ini mengubah pampasan tersebut.

[41] Selain dari itu peguam pemohon yang bijaksana telah mengemukakan kedudukan undang-undang di United Kingdom di bawah Acquisition of Land Act 1981 dan Land Compensation Act 1961. Beliau telah merujuk kepada s 4 Acquisition of Land Act 1981 berkenaan dengan penilaian ganti rugi. Begitu juga kedudukan undang-undang di India di bawah The Right of Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013.

[42] Rujukan juga dibuat kepada Land Acquisition Act 1966 di Singapura yang merujuk s 33 berkenaan dengan perkara-perkara yang perlu diambil perhatian di dalam penentuan pampasan termasuklah di bawah s 33(1A), dan (b). Seksyen 33(b) Akta tersebut memperuntukkan seperti yang berikut:

> (b) any increase in the value of any other land (such as contiguous, adjacent or surface land, as the case may be) of the person interested likely to accrue from the use to which the airspace or subterranean space acquired will be put.

[43] Mahkamah ini juga ditarik perhatian kepada Land Administration Act 1997, Land Acquisition Act 1969 dan Land Acquisation Act (Just Terms Compensation) Act 1991 di Australia dan merujuk khusus kepada s 62. Rujukan-rujukan tersebut pada hemat mahkamah ini dapat memberi asas kepada pertimbangan untuk penentuan kadar pampasan bagi pengambilan tanah bawah tanah.

[44] Namun dalam konteks kes ini isu berkenaan dengan pampasan tanah bawah tanah tersebut tidak timbul ekoran daripada dapatan mahkamah bahawa tiada sebarang hakmilik harta tanah bawah tanah yang telah diperolehi oleh pemohon dalam kes ini. Oleh itu adalah tidak wajar untuk mahkamah ini memutuskan berkenaan dengan kaedah atau formula yang boleh digunakan bagi memberikan pampasan tanah bawah tanah tersebut. Ia harus diputuskan sedemikian sekiranya terdapat asas untuk pampasan tanah bawah tanah tersebut.

[45] Walau bagaimanapun pada hemat mahkamah tatacara penentuan pampasan tanah bawah tanah tersebut hendaklah terikat kepada Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017 dan Akta Pengambilan Tanah 1960. Pada hemat mahkamah ini dalam menentukan pampasan yang wajar diberikan berkenaan dengan pengambilan tanah di bawah tanah adalah tertakluk kepada Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960, seperti juga terpakai kepada pengambilan

tanah. Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 tersebut telah menjelaskan perkara-perkara yang perlu diambil kira dalam menentukan pampasan yang sewajarnya seperti yang berikut:

> FIRST SCHEDULE
>
> [Sections 12, 35 and 47]
>
> PRINCIPLES RELATING TO THE DETERMINATION OF COMPENSATION
>
> 1. ...
>
> 2. Matters to be considered in determining compensation
>
> In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act there shall be taken into consideration the following matters and no others:
>
> (a) the market value as determined in accordance with section 1 of this Schedule;
>
> (b) any increase, which shall be deducted from the total compensation, in the value of the other land of the person interested likely to accrue from the use to which the land acquired will be put;
>
> (c) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of severing such land from his other land;
>
> (d) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner;
>
> (e) if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change; and
>
> (f) where only part of the land is to be acquired, any undertaking by the State Authority or by the Government, person or corporation on whose behalf the land is to be acquired, for the construction or erection of roads, drains, walls, fences or other facilities benefiting any part of the land left unacquired, provided that the undertaking is clear and enforceable.
>
> 3. ...

[46] Apa yang menarik dalam Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 tersebut yang perlu diberikan perhatian oleh mahkamah ini ialah frasa 'schedulued land acquired'. Frasa 'land' telah ditafsirkan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 seperti yang berikut:

> 'land' means alienated land within the meaning of the State land law, land occupied under customary right and land occupied in expectation of title.

[47] Rujukan silang frasa 'land' juga dibuat kepada di bawah KTN yang terdapat di bawah s 5 yang menyatakan seperti yang berikut:

> 'land' includes —
>
> (a) that surface of the earth and all substances forming that surface;
>
> (b) the earth below the surface and all substances therein;
>
> (c) all vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface;
>
> (d) all things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether on or below the surface; and
>
> (e) land covered by water.

[48] Penelitian lebih mendalam kepada s 92A hingga 92I KTN adalah berkaitan dengan pelupusan tanah (*disposal of land*). Ia tidak memberikan takrifan baharu kepada 'land' di bawah s 5 KTN tersebut. Apa yang ada ialah takrifan berkenaan dengan 'stratum', 'underground land' serta 'adjoining underground land' bagi tujuan penggunaan di bawah Bahagian Lima (A) KTN. Istilah stratum telah ditakrifkan sebagai:

> 'stratum' means a cubic layer of underground land.

Manakala 'underground land' ditakrifkan seperti yang berikut:

> 'underground land' means land which lies below the surface of the earth'

Frasa 'adjoining underground land' membawa maksud seperti yang berikut:

> 'adjoining underground land' means underground land adjoining a stratum above, below, and on the sides of, the stratum.

[49] Perbezaan di antara 'underground land' dan 'stratum' telah dijelaskan dengan menarik di dalam artikel bertajuk Review of the Underground Land Ownership in Malaysia, Jurnal Pentadbiran Tanah, 3(1), 2013, di halaman 39–52 oleh Farah Zaini, Khadijah Hussin, Robiah Suratman, Kamaruzaman Abd Rashid seperti yang berikut:

> ... Based on both definitions, it can be concluded that there is a slight difference in defining what is a stratum and an underground land. The underground land refers to anything that is below the surface to the centre of the earth; meanwhile, stratum is an underground land that has been measured in the cubic form. Currently, the related legislation on the underground land in Malaysia is focusing more on how stratum can be alienated but not on the underground land development respectively.

[50] Oleh yang demikian adalah wajar untuk pemahaman yang jelas berkenaan dengan konsep tanah bawah tanah dan stratum difahami bagi

menimbangkan bagaimana pampasan ditentukan bagi pengambilan tanah dengan tidak mengenepikan Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960.

ISU (B)

[51] Pemohon menyatakan bahawa ekoran daripada pengambilan tanah pemohon ia telah memberi kesan kepada penggunaan tanah oleh pemohon. Dalam erti kata lain ia telah menyebabkan kesan kemudaratan kepada pemohon. Ini disebabkan pemohon tidak dapat menggunakan tanah tersebut yang telah dibina terowong keretapi. Ini disebabkan tindakan pemohon itu tertakluk kepada peraturan-peraturan di bawah Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998).

[52] Penelitian kepada Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998) menunjukkan terdapatnya beberapa sekatan dan standard yang perlu dipatuhi oleh pemohon di dalam penggunaan tanahnya ekoran daripada peraturan tersebut. Hal ini perlu diambil perhatian oleh mahkamah dalam menentukan jumlah pampasan yang sewajarnya di atas kesan kemudaratan yang dihadapi oleh pemohon berikutan pengambilan tanah tersebut. Ini dapat dilihat dalam Jadual Kedua dan Jadual Ketiga Peraturan-Peraturan Keretapi (Zon Perlindungan Keretapi) 1998 (PU(A) 367/1998).

[53] Mahkamah ini berpendapat berdasarkan kepada laporan-laporan penilaian dan fakta di dalam kes ini pengambilan tanah bawah tanah tersebut telah menyebabkan pemohon mempunyai kesan kemudaratan terhadap tanah milik pemohon. Ia termasuk di dalam perenggan 2(d) Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960. Pentadbir Tanah Bentong telah memberikan jumlah sebanyak RM635,083.63. Namun demikian setelah meneliti fakta dalam kes ini, mahkamah berpendapat bahawa jumlah yang sedemikian wajar dinaikkan sebanyak RM95,241.35 sebagai tambahan kepada jumlah award yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Bentong.

[54] Akhirnya, setelah menimbang dan meneliti dokumen-dokumen yang dikemukakan, hujahan pihak-pihak dan laporan-laporan penilaian adalah diputuskan bahawa:

(a) pampasan terhadap tanah yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Bentong adalah dikekalkan; dan

(b) kesan kemudaratan dinaikkan sebanyak RM95,241.35.

Pampasan terhadap tanah yang diberikan oleh pentadbir tanah dikekalkan; kesan kemudaratan dinaikkan sebanyak RM95,241.35.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar